

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6 – 2436 / 09

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 561, 562, 570, 660**, v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okres Přerov a **pozemku parc.č. 598 parcela zjednodušené evidence**, v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okres Přerov.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 117/08-41

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2008 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 22.1.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 117/08-41 ze dne 13.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany a na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit **nemovitosti zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

a dále **nemovitosti zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany**, a to pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela dle původního Přídělového plánu nebo jiného podkladu (GP) parc.č. 598.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky parc.č. 561, 562, 570 a 660 se nachází na území obce Podolí (208 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Podolí u Přerova a pozemek parc.č. 598 se nachází na území obce Hradčany (261 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Hradčany na Moravě. Oceňované pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

a) Pozemky parc.č. **561 a 562** se nachází v obci Podolí cca 100 m od západního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 561 a 562 v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc.č. 561 a 562 se nacházejí ve sceleném lánu pole a jsou od sebe rozděleny polní komunikací, která slouží jako přístup k poli. Pozemky jsou svažité ve směru jih-sever. Šetřením na příslušném stavebním úřadě bylo zjištěno, že tyto nejsou dle platného územního plánu určeny k zástavbě.

b) Pozemek parc.č. **570** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 350 m jižním směrem od obce Podolí. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 570 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě na pozemku parc.č. 614. Pozemek je svažitý ve směru sever-jih.

c) Pozemek parc.č. **660** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 900 m severním směrem od obce Čechy a cca 1 km od obce Podolí. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 660 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě. Pozemek je svažitý ve směru sever-jih.

c) Pozemek parc.č. **598** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 1100 m východním směrem od obce Podolí a cca 2 km jihozápadním směrem od obce Hradčany. Ke dni ocenění je

pozemek parc.č. 598 ve zjednodušené evidenci – Grafický příděl (GP) veden jako orná půda. Přístup k nemovitosti je zajištěn po místní komunikaci spojující obce Podolí a Hradčany. Pozemek je svažité ve směru západ-východ.

Pozemky se nachází vždy mimo zastavěné území obcí, jsou součástí zemědělského půdního fondu a dle platného územního plánu pro předmětná území nejsou určeny pro výstavbu.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 8.12.2008 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, list vlastnictví č. 55, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 25.02.2006
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, list vlastnictví č. 97, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 25.02.2006
- kopie katastrálních map předmětných území platná pro k.ú. Podolí u Přerova a Hradčany na Moravě, vyhotovené Katastrálním úřadem v Přerově dne 25.2.2008 v měřítku 1:2000
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/12 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/1 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/12 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Hradčany na Moravě, mapový list č. VS XII, 15/17 ze dne 25.2.2008
- informace získané ze stavebního úřadu v Přerově
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 55 v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lubomír Korduliak r.č. 620510/1265, Podolí 12, 751 16 Želatovice

B - LV Předmět vlastnictví:

Pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. 97 v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lubomír Korduliak r.č. 620510/1265, Podolí 12, 751 16 Želatovice

B - LV Předmět vlastnictví:

Pozemky ve zjednodušené evidenci – Grafický příděl (GP)

- pozemek parc.č. 598

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 561, 562, 570, 660 v katastru nemovitostí**, v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okres Přerov a **pozemku parc.č. 598 parcela zjednodušené evidence**, v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okres Přerov.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je odpovídající výchozí hodnota pro stanovení **obvyklé ceny zemědělských pozemků**, určených pro zemědělskou výrobu.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zemědělské pozemky

Pozemky jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí

Ocenění

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	561 - díl 1	30850	413	8,43		8,43	3 481,59
orná půda	561 - díl 2	31110	2447	11,60		11,60	28 385,20
orná půda	561 - díl 3	32051	9338	6,35		6,35	59 296,30
orná půda	562 - díl 1	30850	81	8,43		8,43	682,83
orná půda	562 - díl 2	32051	5881	6,35		6,35	37 344,35
orná půda	562 - díl 3	31110	46	11,60		11,60	533,60
orná půda	570 - díl 1	31400	4418	13,60		13,60	60 084,80
orná půda	570 - díl 2	32011	11107	7,28		7,28	80 858,96
orná půda	660 - díl 1	31010	3064	14,40		14,40	44 121,60
orná půda	660 - díl 2	32011	10935	7,28		7,28	79 606,80
Výměra celkem			47730	Mezisoučet			394 396,03
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							394 396,03

Pozemky LV č. 55 - zjištěná cena

= 394 396,03 Kč

Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek	598 - díl 1	31410	4055	12,50		12,50	50 687,50
pozemek	598 - díl 2	32441	1255	6,68		6,68	8 383,40
Výměra celkem			5310	Mezisoučet			59 070,90
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							59 070,90

Pozemek LV č. 97 - zjištěná cena = **59 070,90 Kč**

Výsledná cena zjištěná dle cenového předpisu zemědělských pozemků po zaokrouhlení činí

453 470,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělskou výrobu**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti :

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Penčice, okres Přerov	orná půda	19 998	250 000	11/2008
			12,5	
Zemědělský pozemek, Opatovice, okres Přerov	orná půda	9 859	120 000	1/2009
			12	
Zemědělský pozemek, Přílepy, Holešov, okres Kroměříž	orná půda	16 368	368 280	11/2008
			22	
Zemědělský pozemek, Drahotuše, okres Přerov	orná půda	5 738	45 100	12/2008
			8	

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda bez možnosti využití pro výstavbu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

- **12 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova (47 730 m²)**

tj. celkem 572 760 Kč

- **12 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě (5 310 m²)**

tj. celkem 63 720 Kč

Výsledná cena zemědělských pozemků zjištěná srovnávací metodou činí

celkem 636 480 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

1) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.02.2008 na listu vlastnictví č. 55 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-334/2007 -8 Okresního soudu v Přerově ze dne 21.3.2007.

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-58/2008 -5 Okresního soudu v Přerově ze dne 15.1.2008.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -117/2008 -11 Exekutorského úřadu v Ostravě ze dne 4.2.2008.

2) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.02.2008 na listu vlastnictví č. 79 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-334/2007 -8 Okresního soudu v Přerově ze dne 21.3.2007.

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-58/2008 -5 Okresního soudu v Přerově ze dne 15.1.2008.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -117/2008 -11 Exekutorského úřadu v Ostravě ze dne 4.2.2008.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 Ex 117/08-41 ze dne 13.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany a na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

1. Ocenit **nemovitosti zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

a dále **nemovitosti zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany**, a to pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela dle původního Přídělového plánu nebo jiného podkladu (GP) parc.č. 598.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Výsledné ceny:

Pozemky zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí

Cena zjištěná dle cenového předpisu	Kč	394 396
Cena zjištěná srovnávací metodou	Kč	572 760

Pozemky zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany

Cena zjištěná dle cenového předpisu	Kč	59 070
Cena zjištěná srovnávací metodou	Kč	63 720

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost využití pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných **pozemků vedených na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí ve výši 575 000 Kč a pozemků vedených na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany ve výši 65 000 Kč, tj. celkem ve výši **640 000 Kč**.**

slovy: šestsetčtyřicettisíc Kč

V Ostravě, 22.1.2009

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6-2436/09 znaleckého deníku.

Dodatek ke znaleckému posudku

č. 6 – 2436 / 09

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 561, 562, 570, 660**, v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okres Přerov a **pozemku parc.č. 598 parcela zjednodušené evidence**, v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okres Přerov.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 117/08-41

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2008 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Dodatek ke znaleckému posudku obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 25.3.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 6-2436/09 ze dne 22.1.2009 pro ocenění pozemků zapsaných na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany a na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí. Objednatel požaduje provést ocenění jednotlivých pozemků samostatně.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit samostatně **nemovitosti zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

a dále **nemovitosti zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany**, a to pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela dle původního Přídělového plánu nebo jiného podkladu (GP) parc.č. 598.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky parc.č. 561, 562, 570 a 660 se nachází na území obce Podolí (208 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Podolí u Přerova a pozemek parc.č. 598 se nachází na území obce Hradčany (261 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Hradčany na Moravě. Oceňované pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

a) Pozemky parc.č. **561 a 562** se nachází v obci Podolí cca 100 m od západního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 561 a 562 v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc.č. 561 a 562 se nacházejí ve sceleném lánu pole a jsou od sebe rozděleny polní komunikací, která slouží jako přístup k poli. Pozemky jsou svažité ve směru jih-sever. Šetřením na příslušném stavebním úřadě bylo zjištěno, že tyto nejsou dle platného územního plánu určeny k zástavbě.

b) Pozemek parc.č. **570** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 350 m jižním směrem od obce Podolí. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 570 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě na pozemku parc.č. 614. Pozemek je svažitý ve směru sever-jih.

c) Pozemek parc.č. **660** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 900 m severním směrem od obce Čechy a cca 1 km od obce Podolí. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 660 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě. Pozemek je svažitý ve směru sever-jih.

d) Pozemek parc.č. **598** se nachází ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 1100 m východním směrem od obce Podolí a cca 2 km jihozápadním směrem od obce Hradčany. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 598 ve zjednodušené evidenci – Grafický příděl (GP) veden jako orná půda.

Přístup k nemovitosti je zajištěn po místní komunikaci spojující obce Podolí a Hradčany. Pozemek je svažité ve směru západ-východ.

Pozemky se nachází vždy mimo zastavěné území obcí, jsou součástí zemědělského půdního fondu a dle platného územního plánu pro předmětná území nejsou určeny pro výstavbu.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 8.12.2008 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, list vlastnictví č. 55, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 25.02.2006
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, list vlastnictví č. 97, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 25.02.2006
- kopie katastrálních map předmětných území platná pro k.ú. Podolí u Přerova a Hradčany na Moravě, vyhotovené Katastrálním úřadem v Přerově dne 25.2.2008 v měřítku 1:2000
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/12 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/1 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Podolí u Přerova, mapový list č. 1-0/12 ze dne 25.2.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Hradčany na Moravě, mapový list č. VS XII, 15/17 ze dne 25.2.2008
- informace získané ze stavebního úřadu v Přerově
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 55 v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lubomír Korduliak r.č. 620510/1265, Podolí 12, 751 16 Želatovice

B - LV Předmět vlastnictví:

Pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. 97 v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lubomír Korduliak r.č. 620510/1265, Podolí 12, 751 16 Želatovice

B - LV Předmět vlastnictví:

Pozemky ve zjednodušené evidenci – Grafický příděl (GP)

- pozemek parc.č. 598

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 561, 562, 570, 660 v katastru nemovitostí**, v k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí, okres Přerov a **pozemku parc.č. 598 parcela zjednodušené evidenci**, v k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany, okres Přerov.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je odpovídající výchozí hodnota pro stanovení **obvyklé ceny zemědělských pozemků**, určených pro zemědělskou výrobu.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zemědělské pozemky

Pozemky jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí

Ocenění

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	561 - díl 1	30850	413	8,43		8,43	3 481,59
orná půda	561 - díl 2	31110	2447	11,60		11,60	28 385,20
orná půda	561 - díl 3	32051	9338	6,35		6,35	59 296,30
orná půda	562 - díl 1	30850	81	8,43		8,43	682,83
orná půda	562 - díl 2	32051	5881	6,35		6,35	37 344,35
orná půda	562 - díl 3	31110	46	11,60		11,60	533,60
orná půda	570 - díl 1	31400	4418	13,60		13,60	60 084,80
orná půda	570 - díl 2	32011	11107	7,28		7,28	80 858,96
orná půda	660 - díl 1	31010	3064	14,40		14,40	44 121,60
orná půda	660 - díl 2	32011	10935	7,28		7,28	79 606,80
Výměra celkem			47730	Mezisosoučet			394 396,03
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							394 396,03

Pozemky LV č. 55 - zjištěná cena

= 394 396,03 Kč

Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
pozemek	598 - díl 1	31410	4055	12,50		12,50	50 687,50	
pozemek	598 - díl 2	32441	1255	6,68		6,68	8 383,40	
Výměra celkem			5310	Mezisoučet			59 070,90	
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem								59 070,90

Pozemek LV č. 97 - zjištěná cena = 59 070,90 Kč

Výsledná cena zjištěná dle cenového předpisu zemědělských pozemků po zaokrouhlení činí

453 470,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělskou výrobu**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti :

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Penčice, okres Přerov	orná půda	19 998	250 000	11/2008
			12,5	
Zemědělský pozemek, Opatovice, okres Přerov	orná půda	9 859	120 000	1/2009
			12	
Zemědělský pozemek, Přilepy, Holešov, okres Kroměříž	orná půda	16 368	368 280	11/2008
			22	
Zemědělský pozemek, Drahotuše, okres Přerov	orná půda	5 738	45 100	12/2008
			8	

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda bez možnosti využití pro výstavbu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, a to jednotlivých pozemků samostatně takto:

- u pozemku parc.č. 561 zapsaného na listu vlastnictví č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova o výměře 12 198 m² odhaduji srovnatelnou hodnotu na částku 12 Kč/m² tj. celkem 146 379 Kč
- u pozemku parc.č. 562 zapsaného na listu vlastnictví č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova o výměře 6 008 m² odhaduji srovnatelnou hodnotu na částku 12 Kč/m² tj. celkem 72 096 Kč
- u pozemku parc.č. 570 zapsaného na listu vlastnictví č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova o výměře 15 525 m² odhaduji srovnatelnou hodnotu na částku 12 Kč/m² tj. celkem 186 300 Kč
- u pozemku parc.č. 660 zapsaného na listu vlastnictví č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova o výměře 13 999 m² odhaduji srovnatelnou hodnotu na částku 12 Kč/m² tj. celkem 167 988 Kč
- u pozemku (GP) parc.č. 598 zapsaného na listu vlastnictví č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě o výměře 5 310 m² odhaduji srovnatelnou hodnotu na částku 12 Kč/m² tj. celkem 63 720 Kč

Výsledná cena zemědělských pozemků zjištěná srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

celkem 640 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

1) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.02.2008 na listu vlastnictví č. 55 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-334/2007 -8 Okresního soudu v Přerově ze dne 21.3.2007.

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-58/2008 -5 Okresního soudu v Přerově ze dne 15.1.2008.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -117/2008 -11 Exekutorského úřadu v Ostravě ze dne 4.2.2008.

2) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.02.2008 na listu vlastnictví č. 79 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-334/2007 -8 Okresního soudu v Přerově ze dne 21.3.2007.

Nařízení exekuce na základě rozhodnutí soudu o nařízení exekuce č.j. 28Nc-58/2008 -5 Okresního soudu v Přerově ze dne 15.1.2008.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -117/2008 -11 Exekutorského úřadu v Ostravě ze dne 4.2.2008.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 6-2436/09 ze dne 22.1.2009 pro ocenění pozemků zapsaných na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany a na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí. Objednatel požaduje provést ocenění jednotlivých pozemků samostatně.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

1. Ocenit samostatně **nemovitosti zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 561 – orná půda
- pozemek parc.č. 562 – orná půda
- pozemek parc.č. 570 – orná půda
- pozemek parc.č. 660 – orná půda

a dále **nemovitosti zapsané na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany**, a to pozemek ve zjednodušené evidenci – parcela dle původního Přídělového plánu nebo jiného podkladu (GP) parc.č. 598.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Výsledné ceny:

Pozemky zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí

Cena zjištěná dle cenového předpisu		
Pozemek parc.č. 561	Kč	100 793
Pozemek parc.č. 562	Kč	49 644
Pozemek parc.č. 570	Kč	128 248
Pozemek parc.č. 660	Kč	115 675
Cena zjištěná srovnávací metodou		
Pozemek parc.č. 561	Kč	146 379
Pozemek parc.č. 562	Kč	72 096
Pozemek parc.č. 570	Kč	186 300
Pozemek parc.č. 660	Kč	167 988

Pozemek zapsaný na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany

Cena zjištěná dle cenového předpisu	Kč	59 070
Cena zjištěná srovnávací metodou	Kč	63 720

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Dle požadavku objednatele byly tímto dodatkem zjištěny obvyklé ceny pozemků samostatně, a to pro pozemky s možností využití pro zemědělskou výrobu **vedených na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova, obec Podolí takto:**

- pozemek parc.č. 561 po zaokrouhlení na částku 145 000 Kč
- pozemek parc.č. 562 po zaokrouhlení na částku 75 000 Kč
- pozemek parc.č. 570 po zaokrouhlení na částku 185 000 Kč
- pozemek parc.č. 660 po zaokrouhlení na částku 170 000 Kč

tj. pro pozemky na LV č. 55 pro k.ú. Podolí u Přerova celkem 575 000 Kč

a pro **pozemek** ve zjednodušené evidenci – parcela dle původního Přídělového plánu nebo jiného podkladu (GP) parc.č. 598 vedený na LV č. 97 pro k.ú. Hradčany na Moravě, obec Hradčany **po zaokrouhlení na částku 65 000 Kč**

tj. celkem ve výši 640 000 Kč.

slovy: šestsetčtyřicettisíc Kč

V Ostravě, 25.3.2009

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. Dodatek ke znaleckému posudku č. 6-2436/09 znaleckého deníku.